



Salgó Vagyon Kft.  
Salgótárján



SV/..../2014.

**J a v a s l a t**  
**a Salgótárján, Acélgári út 38. fsz.1. (3507/14/A/1 hrsz) és**  
**Salgótárján, Kőbánya út 38. (01006/18 hrsz) szám alatti lakások**  
**értékesítésre történő kijelölésére**

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótárján Megyei Jogú Város Önkormányzatának vagyongazdálkodási tervét képező lakásgazdálkodási koncepciójának és a bérlakás gazdálkodás stratégiájának alapja, hogy a város területén lévő önkormányzati tulajdonú lakásokat a tisztán önkormányzati tulajdonú ingatlanok lakótömbjeire korlátozza, ennek megfelelően elsődlegesen a szórványlakások értékesítése mellett foglal állást.

Az Acélgári úti lakások értékesítése az 1996-97-es években indult meg. Az **Acélgári út 38.** számú, 4 lakásos épületben 2 db önkormányzati tulajdonú lakás van, a többi magántulajdon. A **fsz. 1. számú (hrsz: 3507/14/A/1) önkormányzati tulajdonú bérlakást** bérlői tartozás miatt ez év márciusában társaságunk visszavette. Az ingatlan műszaki állapota miatt a lakás felújításra szorul. Az ingatlanhoz tartozó külső melléképület, mely illemhelyiségként funkcionált, állapota miatt arra alkalmatlan. A lakás közműellátottsága tartozás miatt rendezetlen, villanyóra, gázóra kikapcsolt.

Az önkormányzati lakás szomszédságában lévő fsz.2. számú lakás – vételi szándékot jelző – kizárólagos tulajdonosa, Berze Róbertné, szeretné az önkormányzati tulajdonú fsz.1. számú lakást azzal a céllal megvásárolni, hogy saját tulajdonú komfortos – lakáson belül kialakított wc, fürdőszoba – lakásával azt összenyissa, ezáltal nagyobb lakó életteret biztosítva családjának.

A szórványlakás értékesítése az Önkormányzat számára a további ráfordítási karbantartási költségektől megkímélve egyrészt bevételi forrást jelent, másrészt gátat vet az illetéktelen önkényes lakásfoglaló személyek beköltözése ellen is.

Társaságunk elkészítette az ingatlanra vonatkozó értékbecslést, mely forgalmi értéként 900.000,- Ft-ot állapított meg. A vevő vállalta a vételár egyösszegben történő megfizetését, mely esetén Salgótárján Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 17. § a) pontja alapján a vételár a forgalmi érték 40%-a.

A javasolt értékesítési ár a fentiek alapján került meghatározásra. A vevőjelölt a lakást megtekintette, annak műszaki állapotát megismerve, annak tudatában a vételárat elfogadta.

Salgótárján külterületén lévő, **Somoskő** területén található **Kőbánya út 38. szám** (hrsz: 01006/15-19) alatti többlakásos épület szerkezetiileg összefüggő, de önálló komfort nélküli lakóházként nyilvántartott ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban. A lakóegységek régi

bányakolóniai lakások voltak. Az épületegyüttes 5 lakásából 1 db (hrsz: 01006/18) önkormányzati tulajdonban van.

Az önkormányzati tulajdonú lakás melletti magántulajdonú lakások tulajdonosa, Jakus Lajosné megkereste társaságunkat, hogy szeretné megvásárolni az ingatlant. Az értékesítendő ingatlan szomszédságában lévő lakások a vételi szándékot jelző tulajdonát képezik, továbbá a vele szomszédos lakóingatlan is az ő tulajdona, és a környezetében lévő mezőgazdasági ingatlanok esetében is többségi tulajdonnal rendelkezik.

Társaságunk elkészítette az ingatlanra vonatkozó értékbecslést, mely forgalmi értéként 310.000,- Ft-ot állapított meg. A vevő vállalta a vételár egyösszegben történő megfizetését, mely esetén Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. sz. rendelet 17. § a) pontja alapján a vételár a forgalmi érték 40%-a.

A javasolt értékesítési ár a fentiek alapján került meghatározásra. A vevőjelölt a lakást megtekintette, annak műszaki állapotát megismerve, annak tudatában a vételarat elfogadta.

Javasolom a Tisztelt Közgyűlésnek, hogy a lakások értékesítését pályáztatás nélkül támogassa az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. számú rendelet 21. § (2) bekezdése, valamint a 3. § (1) bekezdés e) pontja alapján a fent megjelölt személyek részére.

A fentiekben ismertetettek alapján javasolom a Tisztelt Közgyűlésnek

- a Salgótarján, Acélgyári út 38. fsz.1. (3507/14/A/1 hrsz) számú lakás eladását az értékbecslésben szereplő forgalmi érték figyelembe vételével a vételi szándékot jelző Acélgyári út 38. fsz.2. számú lakás tulajdonosa részére a lakás összenyitása címen, nyilvános pályáztatás meghirdetése nélkül *az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. számú rendelet 17. § a) pontja alapján az értékbecslésben szereplő forgalmi érték 40%-ért, azaz nettó 360.000,- Ft-ért; valamint*
- a Salgótarján – Somoskő, Kőbánya út 38. (01006/18 hrsz) számú lakás eladását az értékbecslésben szereplő forgalmi érték figyelembe vételével a vételi szándékot jelző többségi tulajdonnal rendelkező szomszéd részére, nyilvános pályáztatás meghirdetése nélkül *az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994. (VI.6.) Ör. számú rendelet 17. § a) pontja alapján az értékbecslésben szereplő forgalmi érték 40%-ért, azaz 124.000,- Ft nettó értéken.*

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nv. tv.) 14.§ (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a (3) – (4) bekezdésben foglalt kivétellel az állam minden más jogosultat megelőző elővásárlási joggal rendelkezik. A (4) bekezdés, valamint a 13. § (1) bekezdés, és Magyarország 2014. évi központi költségvetéséről szóló 2013. évi CCXXX. törvény 6. § (5) bekezdésének c.) pontja figyelembevételével ezt a rendelkezést 2014. évben az 5.000 e Ft egyedi bruttó forgalmi értéket el nem érő ingatlan értékesítése esetén nem kell alkalmazni. Így a megkötendő adásvételi szerződés hatályba lépéséhez nem kell beszerezni az állam nevében eljárni jogosult szerv elővásárlási jogra vonatkozó nyilatkozatát.

**Tisztelt Közgyűlés!**

Fentiek alapján kérjük az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

## Határozati javaslat

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése az alábbi ingatlanokat értékesítésre kijelöli, és az értékbecslés alapján meghatározott forgalmi érték alapul vételével az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 12/1994.(VI.6.) Ör. számú rendelet 21. § (2) bekezdése, valamint a 3. § (1) bekezdés e) pontja alapján pályáztatás nélkül a megjelölt személyek részére értékesítésre jóváhagyja:

- a) Salgótarján, Acélgyári út 38. fsz.1. szám alatti, földhivatali ingatlan-nyilvántartásban 3507/14/A/1 hrsz-ú, 32 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű és a hozzá tartozó közös tulajdonból megillető 2254/10000 eszmei hányadrésszel rendelkező lakás értékesítése, az Acélgyári út 38. fsz.2. (hrsz:3507/14/A/2) számú ingatlan tulajdonosa, Berze Róbertné részére, a vevőt megillető 60%-os vételárkedvezmény vételével nettó 360.000,- Ft vételáron.
- b) Salgótarján – Somoskő, Kőbánya út 38. szám alatti, földhivatali ingatlan-nyilvántartásban 01006/18 hrsz-ú, 43 m<sup>2</sup> nagyságú lakóház, udvar megnevezésű ingatlan értékesítése, a szomszédos ingatlan tulajdonosa (01006/19 és 01006/15-17), Jakus Lajosné részére, a vevőt megillető 60%-os vételárkedvezmény figyelembe vételével nettó 124.000,- Ft vételáron.


A Közgyűlés felhatalmazza a Salgó Vagyon Kft. ügyvezető igazgatóját az adásvétel lebonyolítására, a vonatkozó szerződések megkötésére.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Tatár Csaba ügyvezető igazgató

Salgótarján, 2014. május 08.

SALGÓ VAGYON KFT  
1104 Salgótarján, Pető út 12

  
Tatár Csaba  
ügyvezető igazgató

## RÖVIDÍTETT ÉRTÉKBECSLÉS

A SALGÓTARJÁN, Acélgvári út 38. fsz. 1.

3507/A/14 hrsz.-ú lakás ingatlanról



Megbízó:

**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata**

3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.

**Készítette:**

Készült 3 példányban  
Értékbecslés fordulónapja  
1.számú példány

Értékbecslés 3 példányban, 18 számozott oldalból készült.

**Salgó Vagyon Kft. / Toldi Tünde**  
**ingatlan értékbecslő IN-12/130**  
2014.04.04.  
2014.04.03.



<b>TARTALOMJEGYZÉK</b>	<b>2</b>
1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY / NYILATKOZAT .....	3
2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY .....	4
3. EGYSZERŰSÍTETT SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS.....	5
4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEI .....	7
5. MELLÉKLETEK .....	8
- tulajdoni lap	
- helyszínrajz	
- rendezési tervrészlet	
- fotók	



**1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

**3100 Salgótarján, Acélgvári út 38. fsz.1. „lakás”  
Hrsz.: 3507/14/A/1**

**Értékbecslői nyilatkozat**

Igazolom, hogy legjobb tudásom és meggyőződésem szerint a jelentésben foglalt megállapítások igazak és helyesek. Az előterjesztett elemzéseket, véleményeket, és levont következtetéseket csak a jelentésben szereplő feltevések és korlátozó feltételek korlátozzák.

A jelentés, személyes, elfogulatlan, szakszerű elemzésem állásfoglalásom és következtetésem. A jelentésben foglalt ingatlannal kapcsolatban nincs személyes érdekeltiségem és pártatlanságomat semmi sem befolyásolta.

Az értékbecslő nem kötelezhető a kérdéses ingatlannal kapcsolatban tanúvallomásra, bírósági megjelenésre, amennyiben előzetesen nem jött létre erre irányuló megállapodás.

Az elemzés eredményeként az ingatlanban fennálló tulajdonosi érdekeltség tehermentes valós piaci értékét 2014.04.03-án érvényes ingatlan piaci helyzetben ÁFA mentesen

---

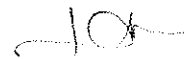
**900 000.- Ft**

**azaz : Kilencszázezer forintra becsülöm**

---

A becslés készpénzt, készpénzzel egyenértékű tételeket, vagy fizetési megállapodást jelent. A jelentésben foglalt elemzések, állásfoglalások, és következtetések kialakítása, valamint maga a jelentés a 25/1997. ( VIII.1. ) PM rendelet alapján, valamint az EVS 2003, 2009 Európai Értékelési Szabványok figyelembevételével készült.

Salgótarján, 2014.04.04.



Toldi Tünde  
IN-12/130 ingatlan értékbecslő




## 2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	<i>lakás</i>
Település (város, kerület):	<i>Salgótarján</i>
Utca, házszám:	<i>Acélgári út 38. fsz.1.</i>
Irányítószám:	<i>3100</i>
Földterület helyrajzi száma:	<i>-</i>
Épület, ingatlan helyrajzi szám:	<i>3907/14/A/1</i>
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve:	<i>Salgótarján Megyei jogú Város Önkormányzata.</i>
Címe:	<i>3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.</i>
Értékelt jog, értékelt tulajdoni hányad:	<i>Tehermentes tiszta tulajdonjog, 1/1</i>
Tulajdoni helyzet, forgalomképesség:	<i>Rendezett, az ingatlan önálló albetétként 2254/10000 tulajdoni hányaddal nyilvántartott, forgalomképes</i>
Bejegyzett jogok és terhek:	<i>Nincs bejegyzés: per-, teher-, igénymentes tiszta tulajdonjog</i>
INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telekingatlan területe:	<i>...</i>
Épületek száma:	<i>1 db</i>
Felépítmény nettó területe:	<i>32 m2</i>
Ebből bérbé adható terület:	<i>32 m2</i>
Felépítmény műszaki állapota:	<i>Ielakott, avult, felújításra szoruló</i>
Közműellátottság:	<i>külön almérős vizórával nem rendelkező vezetékes ivóvíz, elektromos áram,</i>
Eredeti rendeltetés:	<i>lakás</i>
Jelenlegi hasznosítás:	<i>Használaton kívüli</i>
Telek beépítettsége:	<i>100 %</i>
ÉRTÉKELÉS	
Megrendelő neve:	<i>Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata</i>
Megrendelő címe:	<i>3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.</i>
Az értékelés célja / felhasználása:	<i>A lakás valós piaci értékének meghatározása a jelen állapotban, 2014.04.03.-án érvényes ingatlanpiaci helyzetben nyílt piaci értékesítést feltételezve - a megbízó gazdasági döntéseinek megalapozásához, kizárólagos belső használatra.</i>
Az értékelés felhasználása:	<i>Ingatlan értékesítéséhez</i>
Az értékelés alkalmazott módszere:	<i>Piaci összehasonlító adatok alapján</i>
Helyszíni szemle:	<i>2014. április 03.</i>
Az értékelés fordulónapja:	<i>2014. április 03.</i>
Az értékelés érvényessége:	<i>120 nap</i>
MEGÁLLAPÍTOTT VALÓS PIACI ÉRTEKE	
<b>900 000,- Ft</b> azaz Kilencszázezer Forint ÁFA mentes	

Kelt: Salgótarján, 2014. április 04.

Készítette:

  
Toldi Tünde / IN-12/130 ingatlan értékbecslő


### 3. EGYSZERŰSÍTETT SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS

**MEGBÍZÁS :** A Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata (3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.) megbízást adott társaságunknak, a tulajdonát képező

**3100 Salgótarján, Acélgvári út 38. fsz.1. 3507/14/A/1 hrsz alatti „lakás” megnevezésű jelenleg használaton kívüli ingatlan valós piaci értékének meghatározására.**

Az értékelési megbízást társaságunk elvállalta melyet személyem, mint a társaság szakértője – szakértői attitűddel – készítettem el. A valós piaci értéknek meghatározásánál nem került figyelembe véve az a tény, hogy az állagvevőnek szándékában állna a jelenlegi használaton kívüli funkció megtartása, azaz a jelenlegi funkciót a vevő is megőrizné, és tovább folytatná. A jelen szakvéleményben megállapított valós piaci érték nem képviseli azt az összeget, melyet a vagyontárgy esetleges részenként, darabonként történő piaci értékesítéséből (pl. felszámolási eljárásban), vagy annak a jelenlegitől eltérő működtetéséből lenne realizálható.

**Az értékelés célja, felhasználása:** 2014.04.03.-i érvénnyel, vélemény alkotása az ingatlan valós piaci értékéről, nyílt piaci értékesítést feltételezve. A szakvélemény kialakítása – a megbízó tájékoztatása szerint – értékesítéshez a tulajdonos gazdasági döntéseinek megalapozásához lesz felhasználva.

**Az értékelt jog, értékelt tulajdoni hányad, az értékelési alapok:** Az értékelés a lakásingatlan tehermentes tiszta tulajdonjogára, 1/1 valamint a közös tulajdonból megillető 2254/10000 tulajdoni hányadára irányult. Az értékelés piaci érték alapokon történt. Pótlási költségen alapuló számítás komplett épület esetében alkalmazandó. Lakásegység esetében pótlási költségen történő- és hozamszámítási módszer alkalmazása nem jellemző.

**Az értékelési feladat, az értékelés tárgya:** Az értékelés az ingatlanra, annak tulajdonjogára irányult. Nem tartalmazza a telek, telekfejlesztések (kerítések, kapuk, telken belüli közmű, udvari burkolatok) valamint az épületek értékét. Nem tartalmazza továbbá a mobil berendezéseket és bútorzatokat.

**A vizsgálat folyamata, időpontja és kiterjedése:** 2014.04.03-án a helyszínen szemlét tartottam. A jelentésem a megbízó és a társaságunk saját információi alapján készült. Az értékelés továbbá szemrevételezés alapján történt, feltárásokat, statikai, állékonysági, állapot felmérési, épületdiagnosztikai, környezetvédelmi vizsgálatokat nem végeztem. Mérgező vagy veszélyes anyagok feltárására létező, vagy rejtett hibák felkutatására vizsgálatokat nem végeztem, az feladatom részét nem képezi. A területi adatokat a rendelkezésre bocsátott adatok alapján valamint belső saját adatforrás alapján került rögzítésre, melyet, mint alapadatot kezeltem. A helyszínen állapotrögzítő fotókat készítettem.

**A valós piaci értékelési módszer:** A valós piaci érték, egy kompetens, minősített, és jogosultsággal rendelkező ingatlanértékelő által becsült valószínűsíthető eladási ár. Az ingatlanértékelő az adott ingatlanpiaci helyzet ismeretében, ismert és elfogadott szakértői módszerek alkalmazásával, várható legvalószínűbb eladási árat, azaz piaci értéket becsúl meg. A piaci érték egy ingatlanpiaci pillanatképet tükröz, ami azt jelenti, hogy az értékelés fordulónapján érvényes ingatlanpiaci helyzetben, magánjogi adásvételi szerződés keretében, normál viszonyokat feltételezve, szabad versenypiaci körülmények között, tisztességes forgalmazás követelményeinek megfelelően, ennyiért kelhetne el az ingatlan. A piaci érték nem feltétlenül azonos az eladási árral, mivel az eladási ár alku eredményeként alakulhat ki.

**Költségalapú értékelési módszer:** A módszer lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az időmúlása miatti avulást, majd ehhez hozzá kell adni az ingatlanhoz tartozó földterület/telek értékét. A módszer alkalmazása során az ingatlanhoz tartozó telekérték- továbbá a felépítmények újraelőállítási, vagy pótlási költségei kerülnek meghatározásra. Az újraelőállítási költségen az adott felépítmény azonos módon történő (műszaki megoldások) újraépítésének költségét értjük, míg a pótlási költségen olyan szerkezetek, műszaki megoldások költségét értjük, amely a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraelőállítási költség forgalmi adót nem tartalmaz. Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből származtatott újraelőállítási költség, csak kivételes esetekben fogadható el. A felépítmény újraelőállítási

Az avulások számításánál figyelembevételre kerül :

- fizikai romlás (a szerkezetek élettartama és az építés éve óta eltelt idő, valamint az időközben elvégzett felújítások, nagy javítások);
- funkcionális avulás (gazdaságtalan, korszerűtlen megoldások, a korszerű szerkezetek által nyújtott többlétszolgáltatásokból származó előnyei ill. az értékelt ingatlan ehhez viszonyított hátrányai),
- környezeti avulás (az ingatlan környezetében bekövetkezett minden olyan változás, amely hatással van az ingatlan értékére).

Az ingatlanérték, az újraelőállítási költséget az avulással csökkentve ill. a telekértékkel egyesítve adódik.

Ez a módszer áll legtávolabb az ingatlan tényleges piaci értékétől. Alkalmazása elsősorban építés alatt lévő, takart, vagy erősen károsodott létesítményeknél alkalmazható ill., ha más módszer nem





alkalmazható kellő megbízhatósággal.

**Az értékelt ingatlan osztályba sorolása:** Az értékelt lakás a tulajdonos által bérbeadásra már nem hasznosított, jelenleg üresen álló ingatlan.

#### AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

**Környezet:** Az értékelt ingatlan az É-Magyarországi Régióban, Nógrád Megye székhelyén, Salgótarján város ÉK-i részén, a belvárostól nem messzire, a Rákóczi illetve a Füleki útról nyílik az Acélgvári út, mely a volt Salgótarjáni Kohászati Üzemek főbejáratáig tart. Az út két oldalán területnek el a század elején épített (Rima Rt. által) kolónia lakások. Ezek egyike a 38. számú épület 1. számú lakása.

#### A lakóépület:

Az alapincézett földszintes lakóépület hossz tengelye az úttal párhuzamos. Az épület hosszában és keresztben szimmetrikusan van elválasztva, ami 4 lakást tartalmaz. A lakásokból jelenleg 2 lakás önkormányzati tulajdonú, 2 db magántulajdonú képez. Az értékelt lakás az épület 1.számú lakása, mely az ingatlan nyilvántartásban 32 m<sup>2</sup> nagyságú területként nyilvántartott, valamint a közös tulajdonból 2254/10000 tulajdoni hányad illeti meg. A lakáshoz tartozik továbbá a lépcső fellépő, pihenő, pincekamra, pince összesen 22 m<sup>2</sup> alapterület, valamint 11 m<sup>2</sup> területen álló 6 m<sup>2</sup>-es kamra-WC. A lakás és nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségek – a közös tulajdonból a tulajdonost megillető tulajdoni hányaddal együtt – önálló ingatlan.

A lakóépület melyben a lakásingatlan található hagyományos téglafal szerkezetű. A födém szerkezet borított fafödém gerendával, pincénél poroszsüveg boltozat. Az épület homlokzata, vakolt-kóporos. Az épület tetőszerkezete fa fedélszék, pala héjalással. A nyílászárók hagyományos „tűzépi” fa szerkezetűek. Vízellátás főméről, az értékelt lakásingatlan külön almérővel nem rendelkezik. Szennyvízelvezetés közcsonnába kötve. Fűtés gázkonvektorral, főzés gáztűzhelyről. Elektromos ellátás 220 V-os ellátásról. A lakáshoz tartozó mellékhelyiség (WC, kamra) állapota miatt elbontásra került, így az ingatlanhoz nem tartozik illemhelyiség, mely az értékelés folytán külön korrekcióként, mint értékcsökkenés figyelembevételre került.

A lakóépület a Helyi Építési Szabályzat alapján történeti, városképi, építészeti értékeinek jelentősége alapján helyi védelem alatt álló épületként kezelt. Az épületre tartozó övezeti besorolás: Kisvárosias lakóövezet, 60 %-os max. beépíthetőség, 7,5 m épületmagasság, legkisebb területnagyság 450 m<sup>2</sup>, zöldfelület nagysága minimum 40%.

Megnevezés	Alkalmazott anyag/műszaki megoldás	Állapot
Építési technológia	hagyományos falazott égetett km téglafal	tűrhető
Alapozási mód	úsztatott beton sávalap	tűrhető
Szigetelések	nem megoldott	---
Lábazat	úsztatott beton	tűrhető
Teherhordó szerkezeti falak	falazott kisméretű téglafal szerkezeti falak	nem megfelelő, felvizesedett
Válaszfalak	falazott téglafal szerkezetek	tűrhető
Födém szerkezet	borított fafödém	elfogadható
Fedélszék	fa nyeregtető	elfogadható
Tetőfedés	pala	elfogadható
Csapadékcsonna	lemezcsatorna és lefolyók	elfogadható
Homlokzat, lábazat	színezett vakolt homlokzat, terméskő lábazat	tűrhető
Határoló falak hőtechnikai megfelelősége	nem megoldott	---
Homlokzati nyílászárók	fa szerkezetek	tűrhető
Belső nyílászárók	fa szerkezetek	tűrhető
Padlóburkolatok	parketta, simított beton	tűrhető
Falburkolatok	festett, meszelt	nem megfelelő
Fűtési mód	egyedi - gázkonvektor	nem megfelelő
Ivóvízellátás	vezetékes	főméről biztosított
Melegvízellátás	egyedi	nincs



#### 4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEI

- Az ingatlan értékelése mindennemű visszatartási jogtól és tehertől mentesen történt, ha csak nincs ettől eltérő megállapítás,
- Feltételezem, hogy az ingatlanok, a földalatti részeknek, vagy a szerkezeteknek nincsenek olyan rejtett, vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé, vagy kevésbé értékessé teszik. Ilyen tulajdonságokért, vagy azon műszaki vizsgálatok elvégzéséért, amelyek ezek feltárásához szükségesek lehetnek semminemű felelősséget nem vállalok,
- Feltételezem, hogy az ingatlan megfelel minden, az építési övezetre és használatra vonatkozó szabályzatnak, és korlátozásnak, hacsak az eltérés nincs a jelentésben megállapítva
- Feltételezem, hogy a föld és a fejlesztések használata az ingatlan határain, illetve a leírt ingatlan határvonalain belülre szorítkozik, és nincs semmiféle határsértés, vagy birtokháborítás, hacsak a jelentésben nincs erre utalás,
- Az értékbecslés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanban nincs olyan anyag, ami csökkentené annak értékét. A szakvélemény készítése során nem vizsgáltam az egészségre ártalmas, és környezetkárosító anyagok jelenlétét, ezen anyagok felismerésére nincs képesítem,
- Az értékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemle alapján lett bemutatva. Nem végeztem feltárásokat, rejtett hibákra vonatkozó vizsgálatokat.
- E jelentés, vagy másolatának birtoklása nem jár a publikálás jogával.

**Adatszolgáltatás:** Az értékbecslés elkészítése saját adatbázisból és tervtárból készült:

- tulajdoni lap (Takarnetes lekérdezés alapján )
- HÉSZ – önkormányzati portálról
- helyszínrajz – saját adatbázisból



**KÍNÁLATI ÁRAK ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER SZÁMÍTÁSA = PIACI ELVŰ ÉRTÉK**


3100 Salgótarján, Acélgyári út 38. fsz.1. - 3507/14/A/1 hrsz-ú lakás értékeléséhez.

Hasonlító adat jellege Adat forrása, ideje	ÉRTÉKELT INGATLAN	Hasonlító ingatlan - 1		Hasonlító ingatlan - 2		Hasonlító ingatlan - 3		Hasonlító ingatlan - 4		Hasonlító ingatlan - 5	
		kínálat ingatlan.com 20094774		kínálat ingatlan.com 20584575		kínálat ingatlan.com 20495840		kínálat ingatlan.com 20529580		kínálat ingatlan.com 20662828	
Cím /azonosítás	St.Acélgyári út 38. fsz.1.	Salgótarján, Acélgyári út 41. 1.cm.		Salgótarján, Acélgyári út		Salgótarján, Hársfa út 17.		Salgótarján, Déryné út		Salgótarján, Bajcsy Zs. Út	
			korr.		korr.		korr.		korr.		korr.
<i>Ár jellege korrekció</i>		2 200 000	-10,0%	2 860 000	-10,0%	1 150 000	-10,0%	1 680 000	-10,0%	3 000 000	-10,0%
Hasznos alapterület (m2)	32	66		50		36		55		80	
Faljeges ár (Ft/m2)		33 333		57 200		31 944		30 545		37 500	
<b>Az ingatlan típusa jellemzői :</b>	1950-60-ban megvalósult épület, pince+1 szintes emeletes társasház	1950 évben években épült fszt + 3. emeletes magastetős épület, 4 fogatos ház, hagyományos téglá falazott		1952 évben években épült fszt + 3. emeletes magastetős épület, hagyományos téglá falazott		1980-as években épült Salgótarjánban, a zagyvapálfáivai részen, földszinti, téglá szerkezetű,felújítandó		1980-as évben években épült 4 emeletes társasház, panelos építési mód		1950 évben években épült földszintes hagyományos tégláépítésű egyszintes lakóépület	
Épületszerkezet	hagyományos téglá	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	újabb	-5,0%	újabb	-5,0%	hasonló	0,0%
Komfortfokozat	fékomfortos	komfortos	-5,0%	komfortos	-5,0%	komfortos	-5,0%	összkomfortos	-10,0%	komfortos	-5,0%
Alapterületi eltérés	32	nagyobb	-2,0%	nagyobb	-2,0%	nagyobb	-2,0%	nagyobb	-2,0%	nagyobb	-2,0%
Emelet/szint	földszint	1.	2,0%	3.	6,0%	földszint	0,0%	3.	6,0%	földszint	0,0%
Szobák száma	1	3	-4,0%	2	-2,0%	1	0,0%	1,5	-1,0%	2	-2,0%
Kor / avultság	türhető	hasonló/jobb	-5,0%	hasonló/jobb	-5,0%	jobb/hasonló	-5,0%	jobb/hasonló	-5,0%	hasonló/jobb	-5,0%
Műszaki állapot	felújításra szoruló	hasonló	0,0%	jobb	-5,0%	hasonló	0,0%	jobb	-5,0%	jobb	-5,0%
Megközelíthetőség	jó	jobb	-2,0%	jobb	-2,0%	hasonló	0,0%	jobb	-2,0%	jobb	-2,0%
Elhelyezkedés	városközpont- tól 500 m-re	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	külváros	5,0%	külváros	5,0%	hasonló	0,0%
Tömegközlekedés távolsága	50 m	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	messzebb	5,0%	messzebb	5,0%	hasonló	0,0%
Parkolás	épület előtti nyitott /ingyenes parkoló	jobb	-2,0%	jobb	-2,0%	hasonló	0,0%	jobb	-2,0%	hasonló	0,0%
Korr.faljeges ár Ft/m2	28 150 Ft	24 000 Ft		41 756 Ft		26 514 Ft		22 604 Ft		25 875 Ft	
<b>KIIGAZÍTOTT ÁR Ft/m2 :</b>	<b>900 791 Ft</b>	<b>1 584 000 Ft</b>	<b>-28,0%</b>	<b>2 087 800 Ft</b>	<b>-27,0%</b>	<b>954 500 Ft</b>	<b>-17,0%</b>	<b>1 243 200 Ft</b>	<b>-26,0%</b>	<b>2 070 000 Ft</b>	<b>-31,0%</b>
Egyéb korrekció	0,0%										
<b>PIACI MÓDSZER EREDMÉNYE :</b>		<b>900 000 Ft</b>									

Értékelés fordulónapja : 2014.04.03.

Készítette: Toldi Tünde

ingatlan értékbecslő



# MELLÉKLETEK



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Salgotarjani Járási Hivatal Járási Földhivatala  
Salgotarján 3100. Május 1. út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 3000S/1040S/2014

2014.04.07

SALGÓTARJÁN

Belterület: 3507/14/A/1 helyrajzi szám

Társasház különlap

3100 SALGÓTARJÁN Acelgyári út 38. földszint. ajtó:1.  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
Lakás	32	1 0	2254/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 30001/44/2001.09.26				

2. bejegyző határozat: 37599/1995.08.09

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 37599/1995.08.09  
jogcím: Eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 3100 SALGÓTARJÁN Múzeum tér 1  
törzsszám: 15450494

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

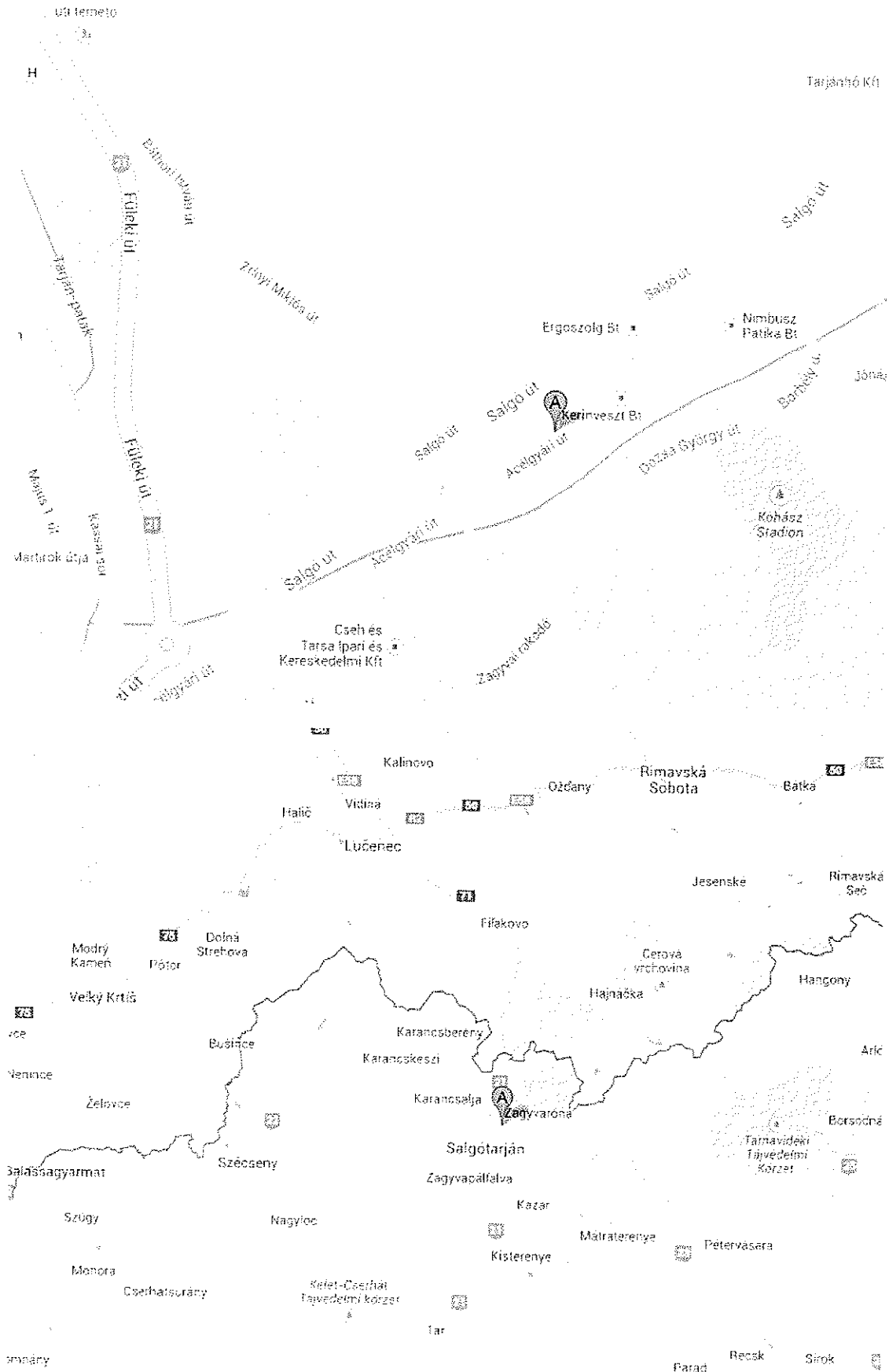
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Lh ud g.ép  
mk

36

34

9

beépített terület  
mk

g.ép  
mk

beépített ter  
42 mk

Lh ud g.ép  
mk

2130

g.ép mk

beépített ter  
40 mk

beépített ter  
38 mk

beépített ter  
36 mk

Acélgyári út

óvoda  
mk

2128

3  
beépített terület

5  
mk

7

beépített ter  
mk  
34

647 mk

g.ép mk

közterület

57

beépített terület

óvoda  
mk

g.ép mk

beépített ter  
mk  
32

51

beépítetlen ter  
mk

55

mk

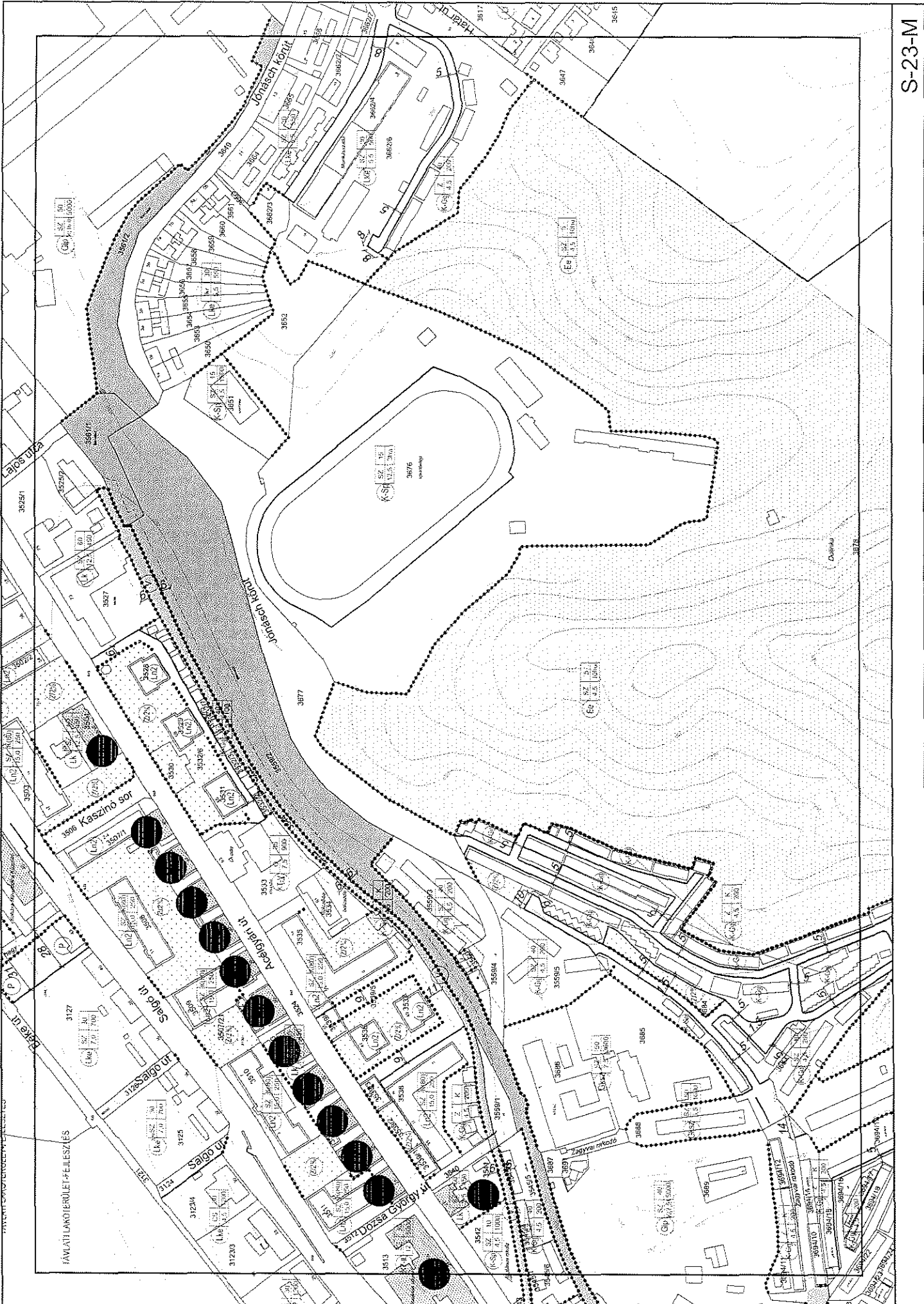
59

61

Bölcsőde

beépített ter  
mk  
30

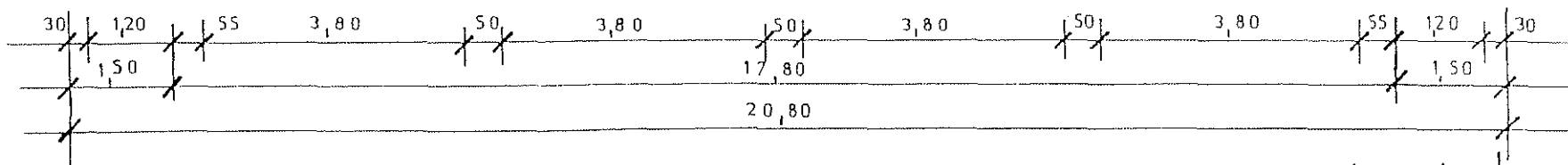
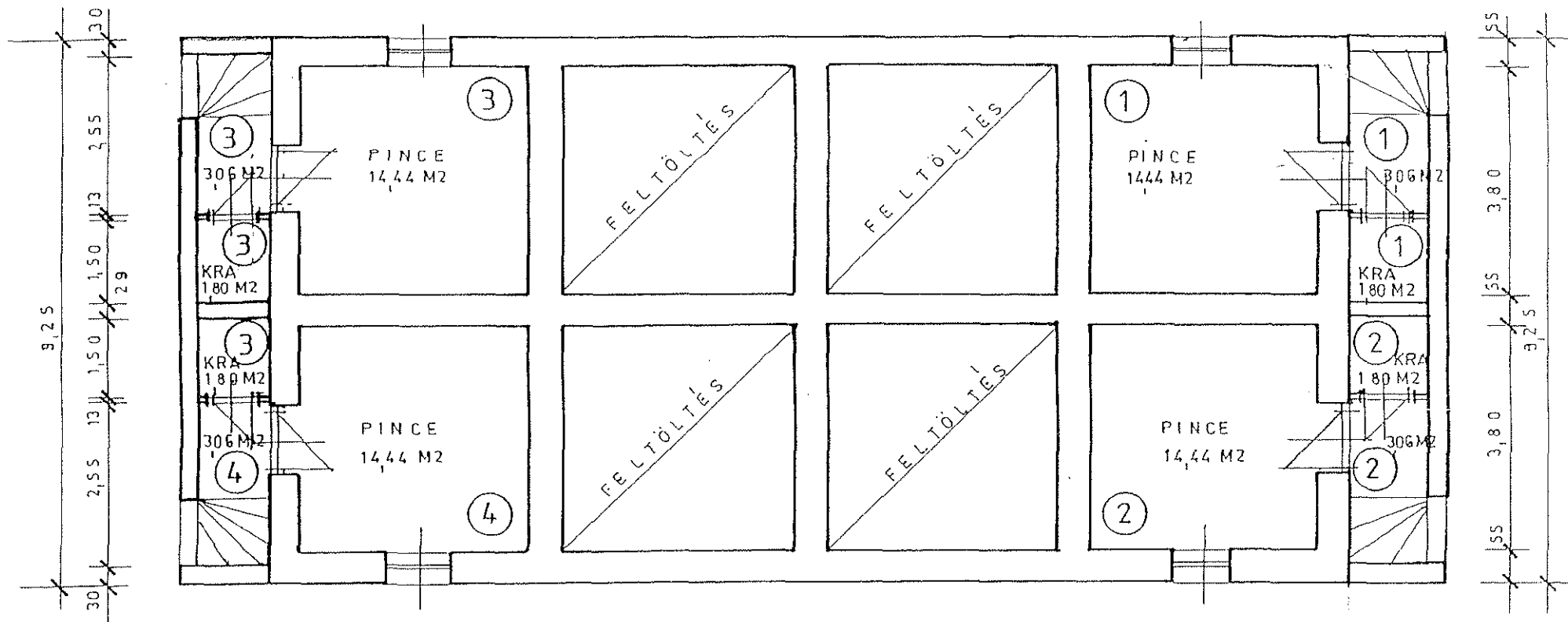
bölcsőde  
mk





PINCE ALAPRAJZ M 1:100

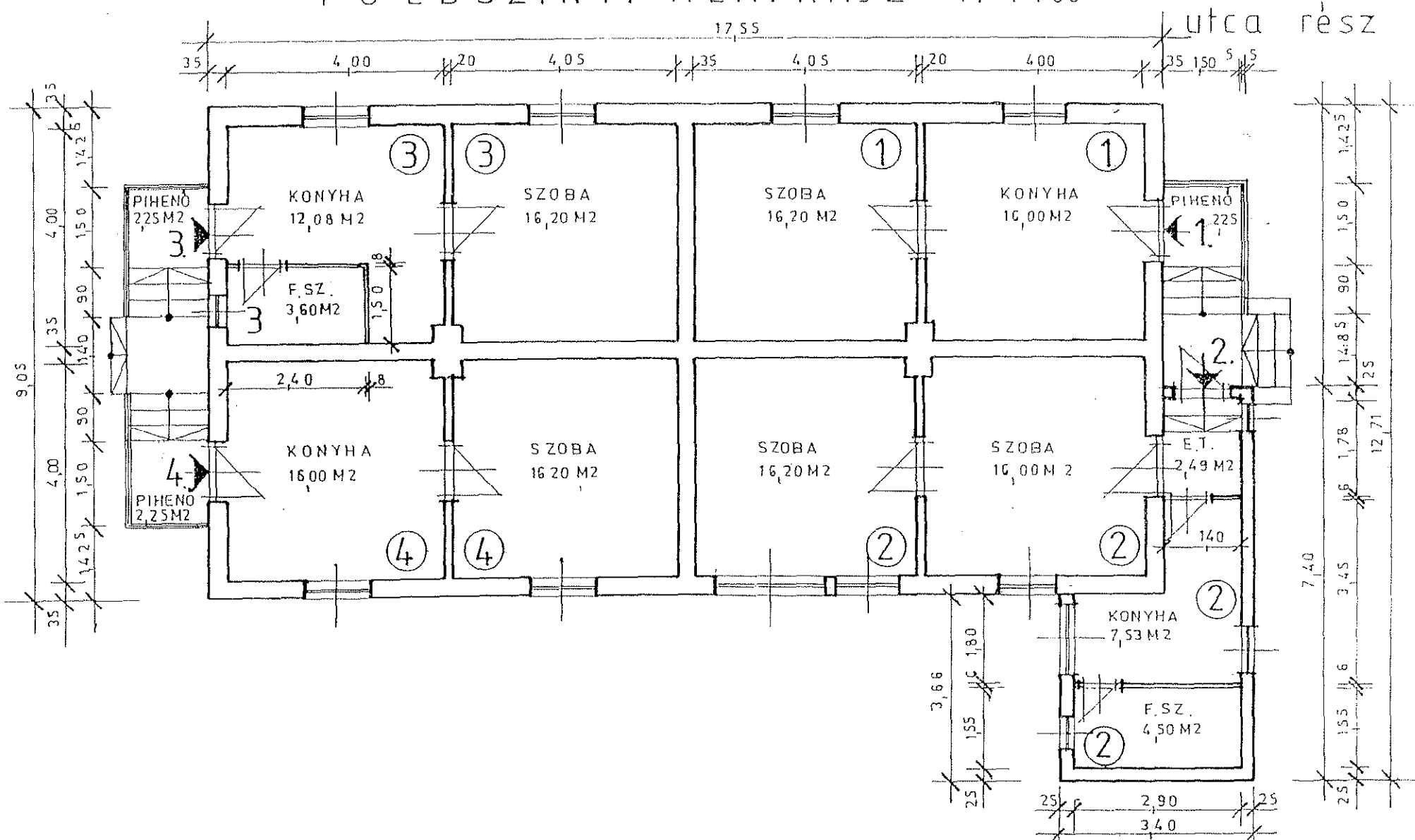
utca rész



udvari rész

Alapító okirat engedélyezési terve.	TULLAP. SZ.	HRSZ:	Pince alaprajz
Salgótarján, Acélgyári út. 38 sz.	13.527	3507/14	FELMÉRTE: NAGY IMRE ÉK: 12-124 <i>IKIP</i>
Felmérésért felalós: INFOKER BT. Starján Pákóczi út 8.	DÁTUM: 1995. III. 12.		E-1

# FÖLD SZINTI ALAPRAJZ M 1:100



Alapító okirat engedélyezési terve.

Salgótarján, Acélgyári út 38 sz.

Felmérésért felölös: INFOKER BT. Starján Pákóczi út 8.

TUL.LAP. SZ.

13527

HRSZ:

3507/14

Földszinti alaprajz

FELMÉRTE:

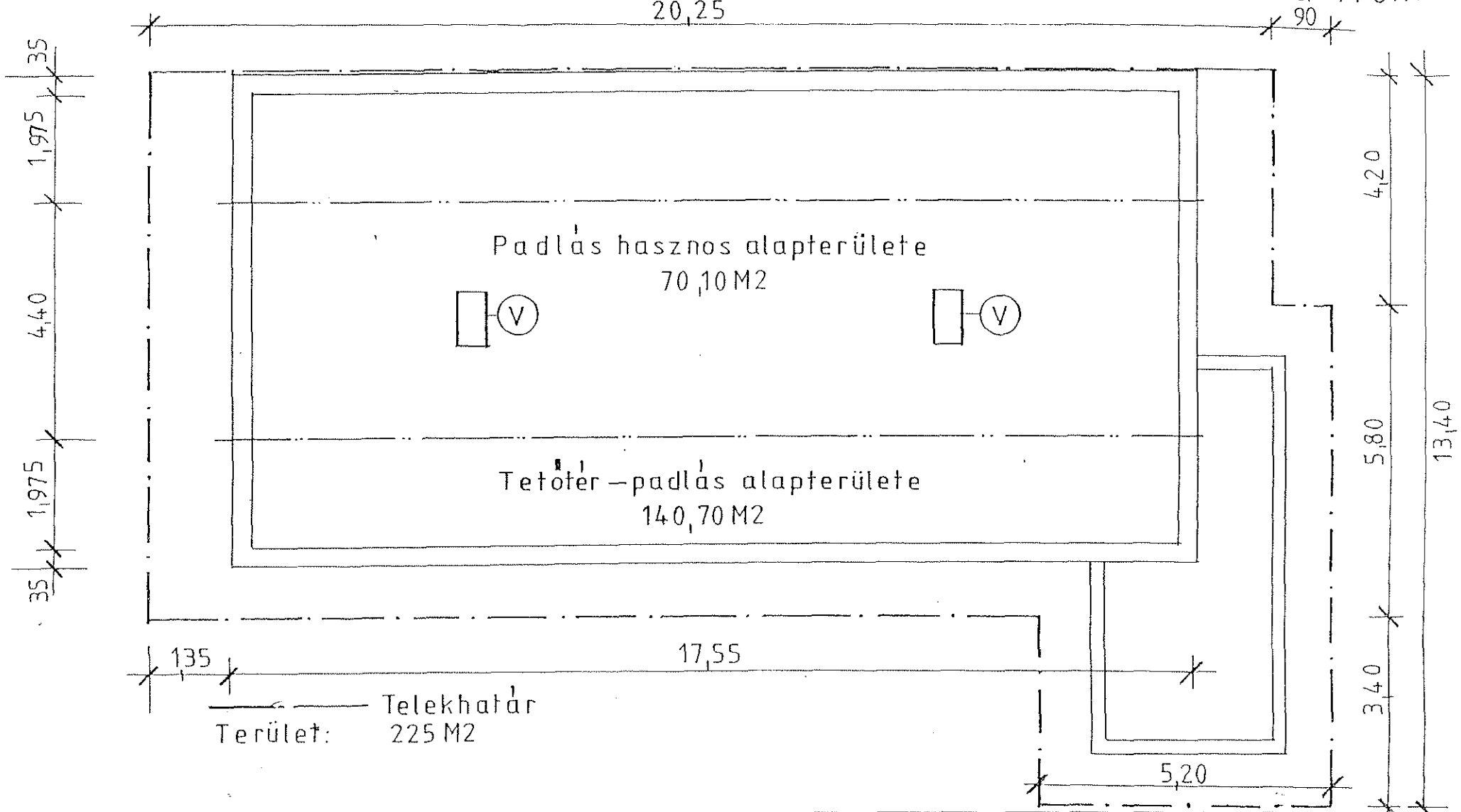
HAGY IMRE ÉK: 12-124

DÁTUM:

1995. III. 12.

E-2

# Tetőtéri alaprajz és Helyszínrajz M=1:100



Alapító okirat engedélyezési terve.	TUL. LAP. SZ. 13.527	HRSZ: 3507/14	Tetőtéri alaprajz és helyszínrajz
Salgótarján, Acélgyári út 38 sz.			FELMÉRTE: NAGY IMRE ÉK: 12-124 <i>(Signature)</i>
Felmérésért felelős: INFOKER BT. Starja Rákóczi út 8.			DÁTUM: 1995. III. 12. E-3



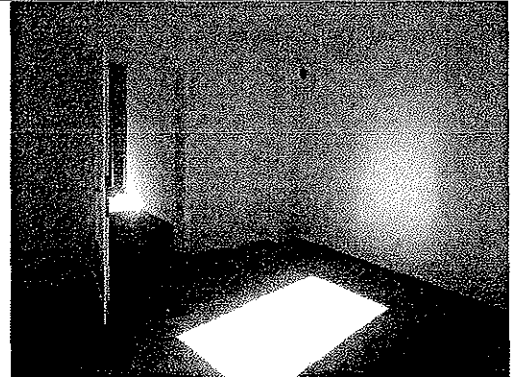
utcafront



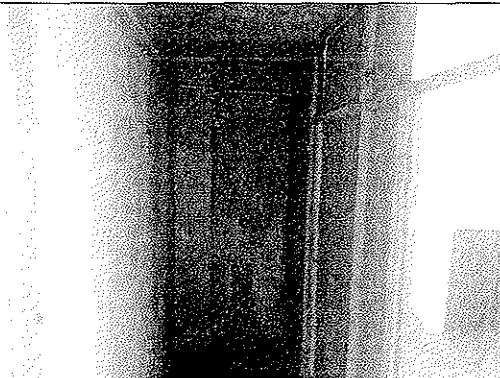
bejárat



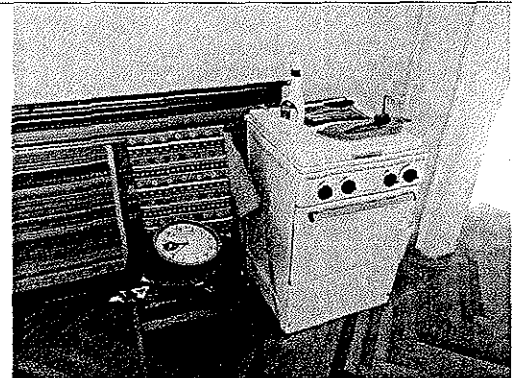
szoba főbejáratról



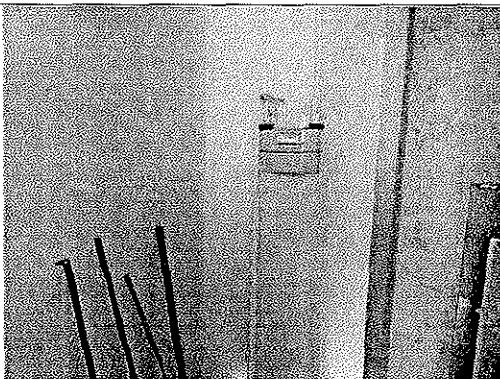
szoba



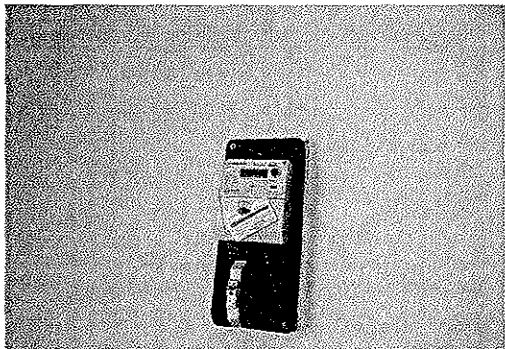
szobából leválasztott rész



hátsó udvarrész , bejárat



gázóra



villanyóra



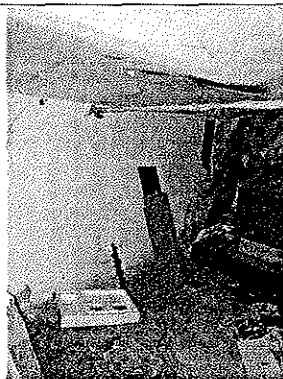
pince bejárat



pince



pince



pince

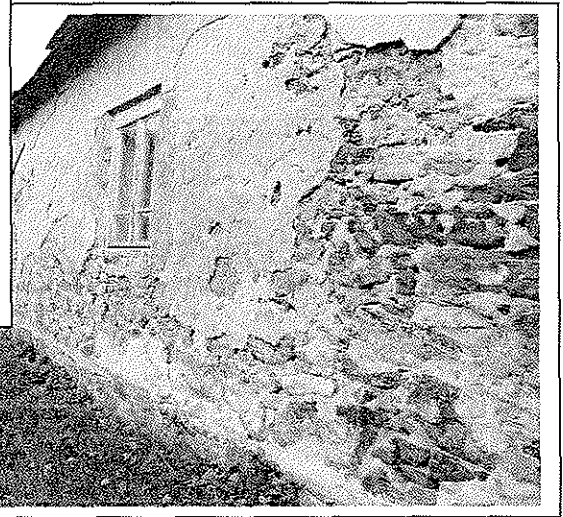
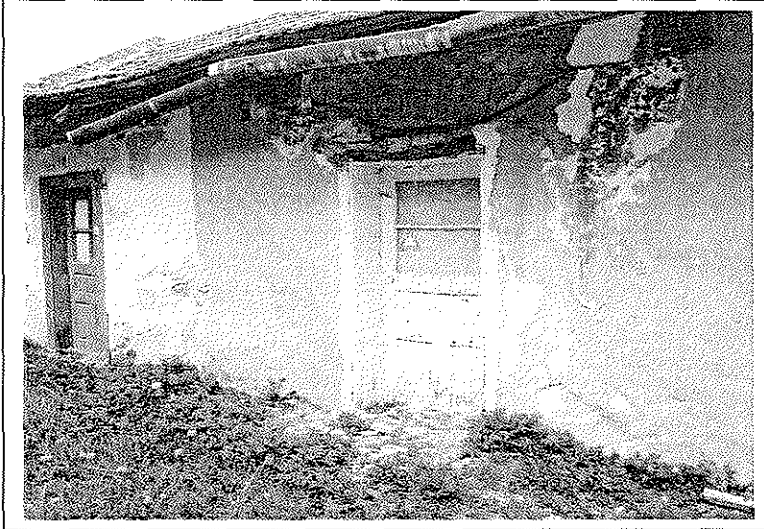


hátsó mellékhelyiség

## RÖVIDÍTETT ÉRTÉKBECSLÉS

A SALGÓTARJÁN – külterület, Kőbánya út 38.

01006/18 hrsz.-ú „lakóház, udvar” ingatlanról



Megbízó:

**Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata**

3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.

**Készítette:**

Készült 3 példányban  
Értékbecslés fordulónapja  
3.számú példány

Értékbecslés 3 példányban, 13 számozott oldalból készült.

  
**Salgó Vagyon Kft. / Toldi Tünde**  
**ingatlan értékbecslő IN-12/130**

2014.04.30.  
2014.04.22.



<b>TARTALOMJEGYZÉK</b>	<b>2</b>
1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY / NYILATKOZAT .....	3
2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY .....	4
3. EGYSZERŰSÍTETT SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS / SZÁMÍTÁS.....	5
4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEI .....	7
5. MELLÉKLETEK .....	8
- tulajdoni lap	
- helyszínrajz	
- rendezési tervrészlet	
- fotók	



**1. ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY**

**3121 Salgótarján, Kőbánya út 38. „lakóház udvar”  
Hrsz.: külterület – 01006/18**

**Értékbecslői nyilatkozat**

Igazolom, hogy legjobb tudásom és meggyőződésem szerint a jelentésben foglalt megállapítások igazak és helyesek. Az előterjesztett elemzéseket, véleményeket, és levont következtetéseket csak a jelentésben szereplő feltevések és korlátozó feltételek korlátozzák.

A jelentés, személyes, elfogulatlan, szakszerű elemzésem állásfoglalásom és következtetésem. A jelentésben foglalt ingatlannal kapcsolatban nincs személyes érdekeltségem és pártatlanságomat semmi sem befolyásolta. Az értékbecslő nem kötelezhető a kérdéses ingatlannal kapcsolatban tanúvallomásra, bírósági megjelenésre, amennyiben előzetesen nem jött létre erre irányuló megállapodás.

Az elemzés eredményeként az ingatlanban fennálló tulajdonosi érdekeltség tehermentes valós piaci értékét 2014.04.22-én érvényes ingatlan piaci helyzetben ÁFA mentesen

---

**310 000.- Ft**

**azaz : Háromszáztízezer forintra becsülöm**

---

A becslés készpénzt, készpénzzel egyenértékű tételeket, vagy fizetési megállapodást jelent. A jelentésben foglalt elemzések, állásfoglalások, és következtetések kialakítása, valamint maga a jelentés a 25/1997. ( VIII.1. ) PM rendelet alapján, valamint az EVS 2003, 2009 Európai Értékelési Szabványok figyelembevételével készült.

Salgótarján, 2014.04.30.



Toldi Tünde

IN-12/130 ingatlan értékbecslő






## 2. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	<i>lakóház, udvar</i>
Település (város, kerület):	<i>Salgótarján külterület</i>
Utca, házzám:	<i>Kőbánya út 38.</i>
Irányítószám:	<i>3121</i>
Földterület helyrajzi száma:	<i>-</i>
Épület, ingatlan helyrajzi szám:	<i>01006/18</i>
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve:	<i>Salgótarján Megyei jogú Város Önkormányzata.</i>
Címe:	<i>3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.</i>
Értékelt jog, értékelt tulajdoni hányad:	<i>Tehermentes tiszta tulajdonjog, 1/1</i>
Tulajdoni helyzet, forgalomképesség:	<i>Rendezett, forgalomképes</i>
Bejegyzett jogok és terhek:	<i>Nincs bejegyzés: per., teher, igénymentes tiszta tulajdonjog</i>
INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telekingatlan területe:	<i>---</i>
Épületek száma:	<i>1 db</i>
Felépítmény nettó területe:	<i>43 m<sup>2</sup></i>
Ebből bérbe adható terület:	<i>43 m<sup>2</sup></i>
Felépítmény műszaki állapota:	<i>Ielakott, avult, felújításra szoruló</i>
Közműellátottság:	<i>nincs</i>
Eredeti rendeltetés:	<i>lakóház, udvar</i>
Övezeti besorolás:	<i>Má (általános mezőgazdasági terület)</i>
Jelenlegi hasznosítás:	<i>Használaton kívüli</i>
Telek beépítettsége:	<i>100 %</i>
ÉRTÉKELÉS	
Megrendelő neve:	<i>Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata</i>
Megrendelő címe:	<i>3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.</i>
Az értékelés célja / felhasználása:	<i>A lakás valós piaci értékének meghatározása a jelen állapotban, 2014.04.22-én érvényes ingatlanpiaci helyzetben – a megbízó gazdasági döntéseinek megalapozásához, kizárólagos belső használatra.</i>
Az értékelés felhasználása:	<i>Ingatlan értékesítéséhez</i>
Az értékelés alkalmazott módszere:	<i>Piaci összehasonlító adatok alapján</i>
Helyszíni szemle:	<i>2014. április 22.</i>
Az értékelés fordulónapja:	<i>2014. április 22.</i>
Az értékelés érvényessége:	<i>90 nap</i>
MEGÁLLAPÍTOTT VALÓS PIACI ÉRTEKE	
<b>310 000,- Ft</b>	
<i>azaz</i>	
<i>Hármszázöttezzer Forint</i>	
<i>ÁFA mentes</i>	

Kelt: Salgótarján, 2014. április 30.

Készítette:

  
 Toldi Tünde / IN-12/130 ingatlan értékelő


### 3. EGYSZERŰSÍTETT SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS

**MEGBÍZÁS :** A Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata (3100 Salgótarján, Múzeum tér 1.) megbízást adott társaságunknak, a tulajdonát képező

**3100 Salgótarján- külterület, Kőbánya út 38. 01006/18 hrsz alatti „lakóház, udvar” megnevezésű jelenleg használaton kívüli ingatlan valós piaci értékének meghatározására.**

Az értékelési megbízást társaságunk elvállalta melyet személyem, mint a társaság szakértője – szakértői attitűddel – készítettem el. A valós piaci értéknek meghatározásánál nem került figyelembe véve az a tény, hogy az állagvévőnek szándékában állna a jelenlegi használaton kívüli funkció megtartása, azaz a jelenlegi funkciót a vevő is megőrizné, és tovább folytatná. A jelen szakvéleményben megállapított valós piaci érték nem képviseli azt az összeget, melyet a vagyontárgy esetleges részenként, darabonként történő piaci értékesítéséből (pl. felszámolási eljárásban), vagy annak a jelenlegitől eltérő működtetéséből lenne realizálható.

**Az értékelés célja, felhasználása:** 2014.04.22.-i érvénnyel, vélemény alkotása az ingatlan valós piaci értékéről, nyílt piaci értékesítést feltételezve. A szakvélemény kialakítása – a megbízó tájékoztatása szerint – értékesítéshez a tulajdonos gazdasági döntéseinek megalapozásához lesz felhasználva.

**Az értékelés jog, értékelte tulajdoni hányad, az értékelési alapok:** Az értékelés a lakásingatlan tehermentes tiszta tulajdonjogára, 1/1 tulajdoni hányadára irányult. Az értékelés piaci érték alapokon történt. Pótlási költségen alapuló számítás komplett épület esetében alkalmazandó. Lakásegység esetében pótlási költségen történő- és hozamszámítási módszer alkalmazása nem jellemző.

**Az értékelési feladat, az értékelés tárgya:** Az értékelés az ingatlanra, annak tulajdonjogára irányult. Nem tartalmazza a telek, telekfejlesztések (kerítések, kapuk, telken belüli közmű, udvari burkolatok) valamint az épületek értékét. Nem tartalmazza továbbá a mobil berendezéseket és bútortárgyakat.

**A vizsgálat folyamata, időpontja és kiterjedése:** 2014.04.22-én a helyszínen szemlét tartottam. A jelentésem a megbízó és a társaságunk saját információi alapján készült. Az értékelés továbbá szemrevételezés alapján történt, feltárásokat, statikai, állékonysági, állapot felmérési, épületdiagnosztikai, környezetvédelmi vizsgálatokat nem végeztem. Mérgező vagy veszélyes anyagok feltárására létező, vagy rejtett hibák felkutatására vizsgálatokat nem végeztem, az feladatom részét nem képezi. A területi adatokat a rendelkezésre bocsátott adatok alapján valamint belső saját adatforrás alapján került rögzítésre, melyet, mint alapadatot kezeltem. A helyszínen állapotrögzítő fotókat készítettem.

**A valós piaci értékelési módszer:** A valós piaci érték, egy kompetens, minősített, és jogosultsággal rendelkező ingatlanértékelő által becsült valószínűsíthető eladási ár. Az ingatlanértékelő az adott ingatlanpiaci helyzet ismeretében, ismert és elfogadott szakértői módszerek alkalmazásával, várható legvalószínűbb eladási árat, azaz piaci értéket becsül meg. A piaci érték egy ingatlanpiaci pillanatképet tükröz, ami azt jelenti, hogy az értékelés fordulónapján érvényes ingatlanpiaci helyzetben, magánjogi adásvételi szerződés keretében, normál viszonyokat feltételezve, szabad versenypiaci körülmények között, tisztességes forgalmazás követelményeinek megfelelően, ennyiért kelhetne el az ingatlan. A piaci érték nem feltétlenül azonos az eladási árral, mivel az eladási ár alku eredményeként alakulhat ki.

**Az értékelte ingatlan osztályba sorolása:** Az értékelte lakás a tulajdonos által bérbeadásra már nem hasznosított, jelenleg üresen álló ingatlan.

#### **AZ INGATLAN BEMUTATÁSA**

**Környezet:** Az értékelte ingatlan az É-Magyarországi Régióban, Nógrád Megye székhelyétől Salgótarjától É-i irányban 15 km-re helyezkedik el Somoskő településén. Somoskő település közvetlenül a szlovák-magyar határnál fekszik a Medves fennsík határánál. A többlakásos lakóépület magántulajdonú mezőgazdasági ingatlanokkal határolt területen, Somoskő település központjától ~ 1000 m-re fekszik.

#### **A lakóépület:**

Az alapincézetlen, egyszintes többlakásos épületegyüttes, mely lakóegységek önálló ingatlanként nyilvántartottak az ingatlan-nyilvántartásban. Az ötlakásos épületegyüttesből egy önkormányzati tulajdonú ingatlan található. Az épületegyüttesből a többi önálló helyrajzi számmal ellátott ingatlan magántulajdonban van, továbbá a külterületi környezetében lévő ingatlanok is. Az értékelte lakóépület 43 m<sup>2</sup> nagyságú területként nyilvántartott. A lakóépület régi típusú, bazalt teherhordó kőfalazata is utal korára. Az építés éve 1920-30-as évekre tehető. A fűdém szerkezet borított falfödém gerendával, tetőszerkezete fa fedélszék pala héjalással. Nyílászárók hagyományos fából készültek. Az épület homlokzata, vakolt-köporos, omladozott, kéménye kisméretű égetett téglá, rossz szerkezetű, használatra alkalmatlan. Vízellátás szivattyúházzal. Elektromos hálózat az értékelte lakáshoz kiépítve nincs. Fűtése hagyományos kályháról. Illemhelyiség külön, közös tulajdonú épületben.

Az ingatlan a környezetére tekintettel a Helyi Építési Szabályzat alapján (Má) általános használatú mezőgazdasági területe övezetbe sorolt. Az épületre vonatkozó szabályozás meghatározva nincs.



## KÍNÁLATI ÁRAK ÖSSZEHASONLÍTÓ ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER SZÁMÍTÁSA = PIACI ELVŰ ÉRTÉK

3100 Salgótarján, Acélgányi út 38. fsz.1. - 3507/14/A/1 hrsz-ú lakás értékeléséhez.

Hasonlító adat jellege Adat forrása, ideje	ÉRTÉKELT INGATLAN	Hasonlító ingatlan - 1 kínálat olx.hu 29710167		Hasonlító ingatlan - 2 kínálat olx.hu 90352		Hasonlító ingatlan - 3 kínálat olx.hu 19941113	
Cím /azonosítás	St.Acélgányi út 38. fsz.1.	Salgótarján, Salgóbánya		Salgótarján		Salgótarján-Rónabánya	
			korr.		korr.		korr.
<i>Ár jellege korrekció</i>		1 300 000	0,0%	1 800 000	0,0%	2 500 000	0,0%
Telek területe ( m2 )	43		0,0%	436	0,0%	900	0,0%
Hasznos alapterület (m2)	43	58		80		90	
Faljagos ár (Ft/m2)		22 414		22 500		27 778	
<b>Az ingatlan típusa jellemzői :</b>	1920-30-ban megvalósult épület, 1 szintes többlakásos épület	Salgóbányán csendes környezetben sorház eladó. Áram, víz van. Nagy kert tartozik hozzá.		Salgótarjánban gázfűtésű, kisebb felújítást igénylő iker házrész		Eladó egy volt bányatiszti családi ház Rónabányán nagy kerttel. A telek közvetlenül a Szilvaskő-hegy lábánál található, erdők ölelésében. Kis pincével az udvarban.	
Épületszerkezet/állapota	hagyományos tégla, terméskő	újabb/jobb	-5,0%	újabb/jobb	-5,0%	újabb/jobb	-5,0%
Komfortfokozat	komfort nélküli	komfortos	-5,0%	komfortos	-2,0%	komfortos	-5,0%
Alapterületi eltérés	43	nagyobb	-5,0%	nagyobb	-5,0%	nagyobb	-5,0%
Emelet/szint	egyszintes	egyszintes	0,0%	egyszintes + pince	-2,0%	egyszintes	0,0%
Szobák száma	1	2	-2,0%	2	-2,0%	2	-2,0%
Kor / avultság	lelakott rossz állapotú	jobb	-5,0%	jobb	-5,0%	jobb	-5,0%
Műszaki állapot	felújításra szoruló	jobb	-5,0%	jobb	-5,0%	jobb	-5,0%
Megközelíthetőség	földútról gyalog	jobb	-5,0%	jobb	-5,0%	jobb	-5,0%
Elhelyezkedés	településközpont- tól 1000 m-re	jobb	-5,0%	jobb	-5,0%	jobb	-5,0%
Tömegközlekedés távolsága	1000 m	jobb	-2,0%	jobb	-2,0%	hasonló	0,0%
Korr.faljagos ár Ft/m2	9 024 Ft	13 672 Ft		13 950 Ft		17 500 Ft	
<b>KHGAZÍTOTT ÁR Ft/m2 :</b>	<b>388 053 Ft</b>	<b>793 000 Ft</b>	<b>-39,0%</b>	<b>1 116 000 Ft</b>	<b>-38,0%</b>	<b>1 575 000 Ft</b>	<b>-37,0%</b>
Egyéb korrekció	20,0%						
<b>PIACI MÓDSZER EREDMÉNYE :</b>		<b>310 442 Ft</b>					

Értékelés fordulónapja : 2014.04.22.

Készítette: Toldi Tünde  
IN-12/130 ingatlan értékbecslő



#### 4. AZ ÉRTÉKBECSLÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEI

- Az ingatlan értékelése mindennemű visszatartási jogtól és tehertől mentesen történt, ha csak nincs ettől eltérő megállapítás,
- Feltételezem, hogy az ingatlannak, a földalatti részeknek, vagy a szerkezeteknek nincsenek olyan rejtett, vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé, vagy kevésbé értékessé teszik. Ilyen tulajdonságokért, vagy azon műszaki vizsgálatok elvégzéséért, amelyek ezek feltárásához szükségesek lehetnek semminemű felelősséget nem vállalok,
- Feltételezem, hogy az ingatlan megfelel minden, az építési övezetre és használatra vonatkozó szabályzatnak, és korlátozásnak, hacsak az eltérés nincs a jelentésben megállapítva
- Feltételezem, hogy a föld és a fejlesztések használata az ingatlan határain, illetve a leírt ingatlan határvonalain belülre szorítkozik, és nincs semmiféle határsértés, vagy birtokháborítás, hacsak a jelentésben nincs erre utalás,
- Az értékbecslés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlanban nincs olyan anyag, ami csökkentené annak értékét. A szakvélemény készítése során nem vizsgáltam az egészségre ártalmas, és környezetkárosító anyagok jelenlétét, ezen anyagok felismerésére nincs képesítemem,
- Az értékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemle alapján lett bemutatva. Nem végeztem feltárásokat, rejtett hibákra vonatkozó vizsgálatokat.
- E jelentés, vagy másolatának birtoklása nem jár a publikálás jogával.



# MELLÉKLETEK



Salgótarjáni Közzetési Földhivatal  
 Salgótarján  
 3100 Május 1. út 78/A Pf.:179  
 06/32/422-401 Fax:06/32/317-320

Címe: 3388 \*\*\*\*\*  
 Ügyintéző:  
 Antal Antaliné

Tulajdoni lap másolat, száma

2003.01.07

SALGÓTARJÁN Szektor : 33  
 külterület HRSZ: 01006/18 Terképszámvény : 27

----- I. rész -----

1. Az ingatlan adatai:

Alresztlet adatai		Alosztály adatai			
jel	mv.eg (kivett)min.o.	ha.m2	kat.jöv.	ha.m2	kat.jöv.
			/AK.f(111)/		/AK.f(111)/
	kivett	43			
	lakóház udvar				
	Földresztlet össz.:	43			

----- Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás -----

2. Bejegyző határozat:

Természetvédelmi terület

----- II. rész -----

3. Bejegyző határozat: 32929/1991.04.19

Tul.nányad: 1/1

Jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. §. /2/ bek. . 32929/1991.04.19

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: SALGÓTARJÁN MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám:  
 15450494

Címe: 3100 SALGÓTARJÁN Múzeum tér 1

----- III. rész -----

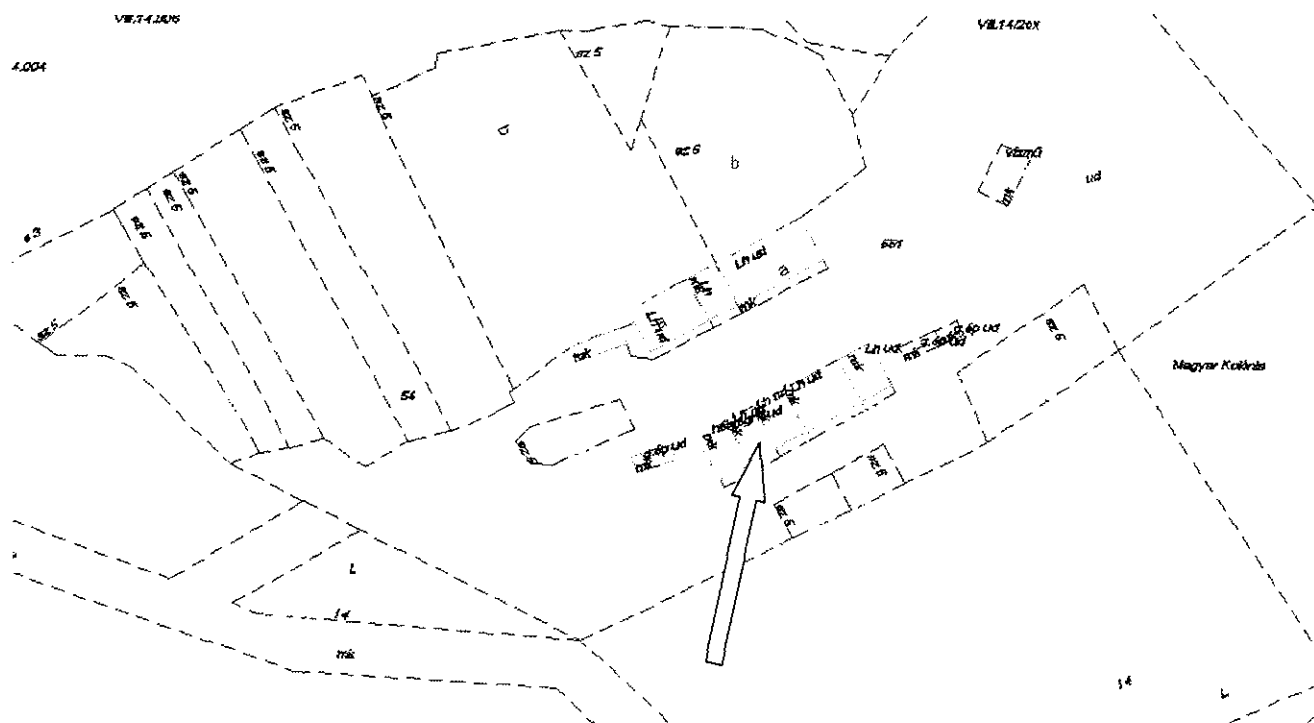
BEJEGYZÉST NEM TARTALMAZ

Megrendelő könyv száma: 30007/5/2003

A tulajdoni lap másolat az ingatlan-nyilvántartás adataival a  
 kiadást megelőző napig megegyezik.

Salgótarján, 2003.01.07

-----  
 Antal Antaliné



## FOTÓK

